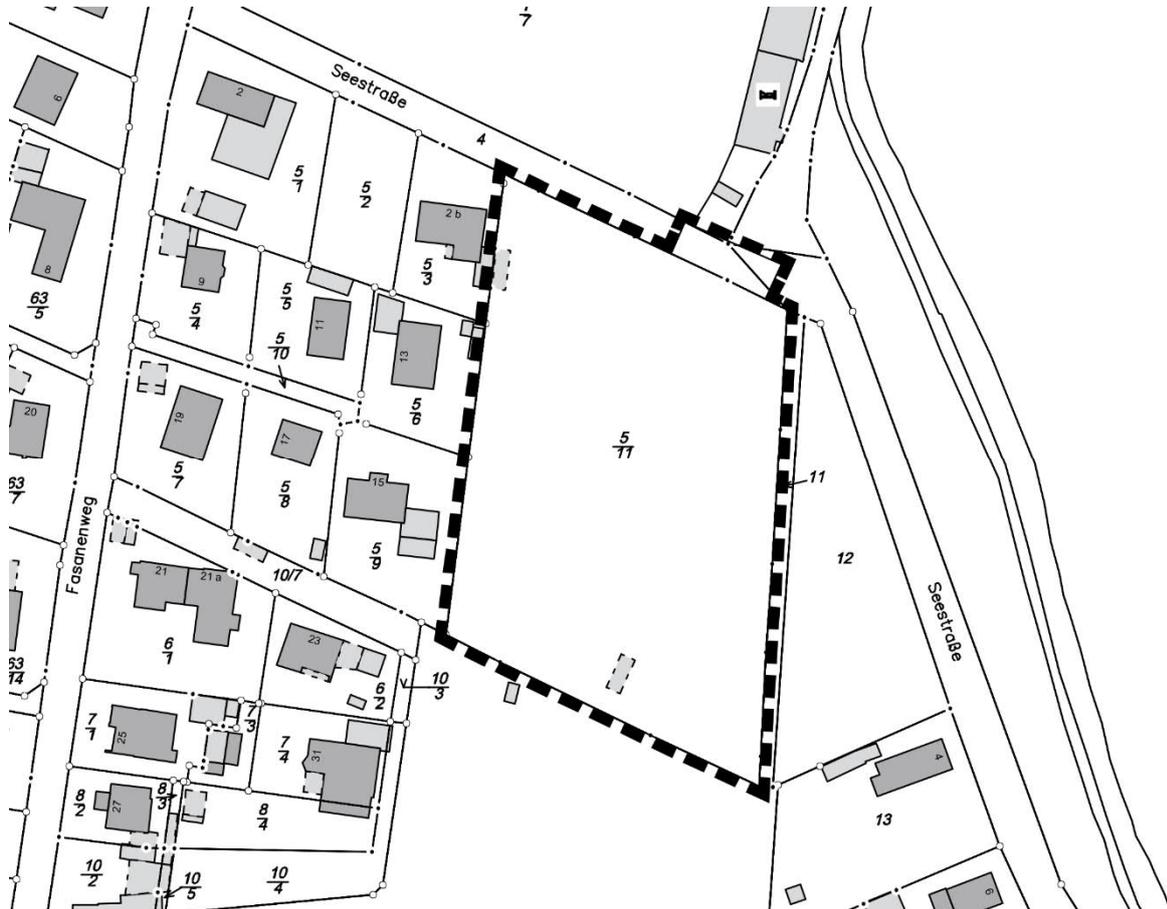




# Gemeinde Bokel

## (Kreis Pinneberg)



## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 und  
der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Wohngebiet südlich Seestraße -

Stand: 29.09.2020

# **Gemeinde Bokel**

## **B-Plan Nr. 7 und 2. F-Planänderung**

### **- Wohngebiet südlich Seestraße -**

für eine Fläche zwischen Seestraße, Sportplatz und der Bebauung am Fasanenweg

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Rechtlicher Planungsrahmen .....</b>	<b>4</b>
3.1. Regionalplan.....	4
3.2. Landesplanungsanzeige .....	5
3.3. Landschaftsrahmenplan.....	5
3.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	6
3.5. Flächennutzungsplan.....	8
3.6. Landschaftsplan.....	8
3.7. Bebauungsplan.....	9
3.8. Erläuterung zum Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	9
<b>4. Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Kosten.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>12</b>

## 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,76 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 und der 2. F-Planänderung befinden sich im südöstlichen Siedlungsgebiet von Bokel, zwischen Seestraße und Sportplatz, östlich des Bokeler Sees.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Seestraße mit Knick,
- im Osten durch einen Knick mit angrenzendem Wald,
- im Süden durch einen Knick und den Bokeler Sportplatz und
- im Westen durch die Wohnbebauung am Fasanenweg.

Die Nachbarschaft ist im Wesentlichen von kleinteiligen Siedlungsstrukturen wie Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Im nördlichen Bereich grenzt das Hotel/Restaurant Bokel-Mühle gegenüber der Seestraße an.

An der östlichen Grenze befinden sich eine Hecke und eine Garage der Nachbarbebauung im Geltungsbereich. Ein ca. 6,50 m breiter Streifen wird daher an die Nachbarn veräußert.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Weidegrünland genutzt und ist nicht bebaut. Die an 3 Seiten liegenden Knicks sowie der 30 m breite Waldabstand müssen bei der Planung berücksichtigt werden, so dass nur eine geringe Bebauungsdichte mit maximal 5 Grundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser möglich sind.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

---

Die Gemeinde beabsichtigt für das Gebiet zwischen Seestraße und Sportplatz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Die landwirtschaftliche Nutzung (hier Weidegrünland) wird aufgegeben.

Passend zur westlich angrenzenden Bebauung soll im B-Plan ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in aufgelockerter Bebauungsstruktur entwickelt werden. In der F-Planänderung wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Waldabstand sowie die umliegenden Knicks sind mit entsprechenden Abständen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat das letzte Baugebiet 1996 ausgewiesen und merkt den Wohnungsdruck auch besonders von Seiten ortsansässiger Bürger. Im Innenbereich sind zwar noch vereinzelte Baulücken vorhanden, da die Gemeinde aber keine Zugriffsrechte besitzt, kann nicht von einer kurzfristigen Bebauung ausgegangen werden (Auf Kapitel 3.4, Seite 6 wird verwiesen).

Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die Fläche als Standort für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen, da sie im Zusammenhang mit der direkt benachbarten Bebauung im Osten und Westen, in Verbindung mit dem Sportplatz im Süden und der Wohnbebauung westlich des Sportplatzes (südwestliche der Plangebietes) als Baulandreserve angesehen werden kann. Der Ortsrand wie zum See als östlichste Grenze der Siedlungsentwicklung arrondiert.

## 3. Rechtlicher Planungsrahmen

---

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) ist Bokel eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinden der Ämter Rantzau und Hörnerkirchen sollen durch Partizipation am Programm der neuen Dorf- und ländlichen Regionalentwicklung zur Vitalisierung des ländlichen Raumes im Kreis Pinneberg beitragen. Zur beschriebenen Vitalisierung des Raums Pinneberg gehört auch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt zudem in einem Schwerpunktbereich für die Erholung. Da der Bereich derzeit jedoch als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und sich in Privateigentum befindet, der nicht betreten werden darf, wird ihm nur eine untergeordnete Rolle für die Erholung zugeschrieben. Bei der Planung des Gebietes wird jedoch aufgrund des dargestellten Erholungsgebiets auf eine starke Eingrünung durch den Erhalt und den Schutz der bestehenden Knicks, Bäume und Gehölze geachtet. Auch die Wegeverbindung am Wald wird erhalten.



**Abbildung 2 Regionalplan (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 1998):**

Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

### **3.2. Landesplanungsanzeige**

Im Jahr 2018 wurde mit Schreiben vom 07.01.2018 bereist ein Landesplanungsanzeige eingereicht. Im Begleitschreiben heißt es, dass aus „städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen dieses Planungsziel bestehen. Die Erschließungs- und Bebauungsstruktur sollte sich an der vorhandenen Situation orientieren. Auf das Erfordernis zur Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes wird vorsorglich hingewiesen. Eine Zustimmung zur Umwandlung von bestehenden Waldstrukturen kann seitens des Kreises Pinneberg nicht in Aussicht gestellt werden.“

Die Planung hält die Vorgaben zum Waldabstand gemäß Absprache mit der Landesforstbehörde von 25 m ein.

### **3.3. Landschaftsrahmenplan**

Laut Landschaftsrahmenplan Planungsraum I liegt der Geltungsbereich am Rand einer Verbundachse mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Bei der Planung des Gebietes wird daher auf eine starke Eingrünung durch den Erhalt und den Schutz der bestehenden Knicks, Bäume und Gehölze geachtet.

### 3.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht.

Die Gemeinde Bokel möchte ihrer Funktion als Wohnstandort nachkommen und daher in gut erschlossener Lage den heutigen Anforderungen angemessenen Standort für ein Wohngebiet entwickeln.

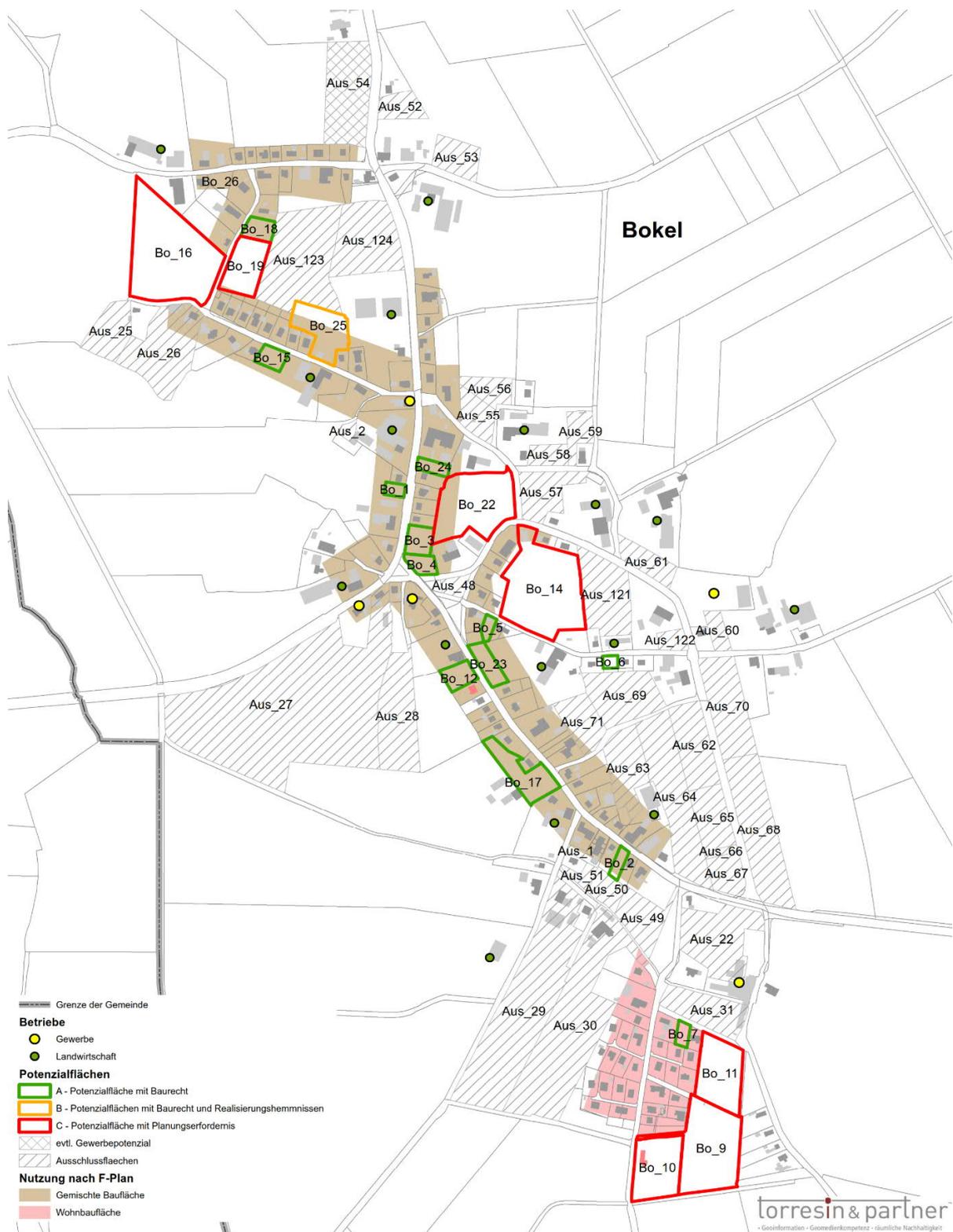
Das Amt Hörnerkirchen hat in dem Zusammenhang die Innenraumpotentiale der Amtsangehörigen Gemeinden prüfen und aufzeigen lassen. Für die Gemeinde Bokel wurden 14 Flächen ermittelt, die Baurecht besitzen und primär bebaut werden sollten (siehe Abbildung 3, grüne und gelbe Flächen).

Laut Aussage der Gemeinde stehen aktuell gem. der untenstehenden Liste lediglich 2 Grundstücke zur Verfügung, die allerdings als Eckgrundstücke BO\_3 und BO\_4 an den beiden größten Straßen in der Gemeinde Bokel eine schlechte Lage haben. Der Verkauf ist dahingehend erschwert.

**Tabelle 1 - Verfügbarkeit der priorisierten Innenraumpotentiale**

Bo_7	Seestraße	2a	privat	nicht verfügbar	Gartennutzung
Bo_2	Mühlenstraße	30a	privat	nicht verfügbar	Gartennutzung
Bo_17	Mühlenstraße	24-26	privat	Bauvoranfrage gestellt tlw.	
Bo_12	Mühlenstraße	12	privat	nicht verfügbar	Gartennutzung
Bo_23	Mühlenstraße	3 bis 7	privat	nicht verfügbar	Hausweide
Bo_5	Zum Felde	2a	privat	nicht verfügbar	Gartennutzung
Bo_4	Mühlenstraße		privat	Eckgrundstück	schlechte Lage
Bo_3	Lindenstraße	8a	privat	Eckgrundstück	schlechte Lage
Bo_1	Lindenstraße	9a	privat	nicht verfügbar	Idw. Nutzung
Bo_24	Lindenstraße	16	privat	bebaut	
Bo_14	Buschkamp	5a, 5b	privat	nicht verfügbar	Hausweide
Bo_18	Wiesengrund	5	privat	nicht verfügbar	Idw. Nutzung
Bo_25	Buschkamp	6	privat	nicht verfügbar	Hausweide

Die Gemeinde ist von keiner der genannten Flächen Eigentümerin und kann die Bautätigkeit daher nicht steuern. Die o.g. Eigentümer haben keine Bauwilligkeit signalisiert, so dass die Gemeinde eine andere Potenzialfläche ohne Baurecht ausgesucht hat, um den dringenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken. Der Geltungsbereich ist als Fläche Bo\_11 in der Kategorie C - Potentialfläche mit Planungserfordernis eingeordnet.



**Abbildung 3 - Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Bokel**

Quelle: (Torresin & Partner, 2013)

### 3.5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bokel ist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordosten befindet sich einer kleiner Bereich innerhalb des Erholungsschutzstreifens des „Bokeler Sees“.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der B-Plan 7 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird für den Geltungsbereich die 2. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.



**Abbildung 4 - wirksamer Flächennutzungsplan mit eingekreistem Geltungsbereich**

Quelle: (Gemeinden Brande-Hörnerkirchen, Westerhorn, Osterhorn, Bokel, 1996)

Der Änderungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung wird als 'Wohnbaufläche' (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft. Im Bebauungsplan soll daraus ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Weitere Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich und werden im parallelaufgestellten B-Plan Nr. 7 bearbeitet.

### 3.6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (vgl. Abbildung Scoping Unterlage S.6) der Gemeinde schreibt die Erhaltung der umlaufenden Knicks fest. Jedoch muss in der Örtlichkeit verzeichnet werden, dass am westlichen Rand des Geltungsbereichs kein Knick besteht. Die restlichen Knicks werden im B-Plan als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Weiterhin ist die Fläche im Landschaftsplan nicht als potenzielle Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Potentialflächenermittlung von 2013 hat hier aber neuere Ergebnisse erzielt, so dass der der Landschaftsplan an der Stelle veraltet scheint.

### **3.7. Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

### **3.8. Erläuterung zum Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Die Gemeinde möchte hier ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser in entwickeln. Passend zur westlich angrenzenden Bebauung wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur angestrebt.

Dabei sind insbesondere naturschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

#### **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von Knicks eingerahmt. Dabei handelt es sich um Biotope die gesetzlich geschützt sind. Von ihnen ist mit der Bebauung ein entsprechender Abstand einzuhalten. Die Abstände sind bisher aus dem Luftbild geschätzt und werden bei Vorlage eines Gehölzaufmaßes konkretisiert.

Weiterhin befindet sich im Osten zwischen Geltungsbereich und Bokler See ein Wald. Die untere Forstbehörde war bereits vor Ort und hat den Status Wald bestätigt. Gem. § 24 LWaldG sind daher Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten. Dies beinhaltet Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der LBO (SH) sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand beläuft sich in der Regelbreite auf 30 m. Die untere Forstbehörde hat bei der Ortsbesichtigung eine Unterschreitung des Abstandes auf 25 m in Aussicht gestellt. Dieser Abstand ist im Konzept mit einer roten Strichellinie gekennzeichnet.

#### **Erschließung**

Durch die baulichen Einschränkungen des Waldabstandes ist die neue Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand verortet. Daneben ist auch ein Grünstreifen geplant, der den Schutzstreifen des Knicks beinhaltet. Ggf. können hier außerhalb des Schutzstreifens auch Mulden für die Straßenentwässerung eingerichtet werden. Angedacht ist auch eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Sportplatz.

Die neue Planstraße wird an die Seestraße angeschlossen. Diese ist recht schmal bemessen. Ein Ausbau kommt aufgrund des Großbaum- und Knickbestandes naturschutzrechtlich nicht in Frage. Da jedoch nur 5 Grundstücke erschlossen werden sollen, hält die Gemeinde den Zusatzverkehr und den Ausbauzustand der Seestraße für akzeptabel.

#### **Bebauungsvarianten**

Durch die o.g. Einschränkungen können maximal 5 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser verwirklicht werden. Hier ist zu beachten, dass die Grundstückanteile im

Waldabstand lediglich als Gärten ohne die o.g. genehmigungspflichtigen Anlagen genutzt werden können.

Es wurden zunächst 3 Bebauungsvarianten erstellt. Aufgrund der o.g. Einschränkungen unterscheiden sich Nr. 2 und 3 nur in der Ausrichtung der Straße mit mehr oder weniger Platz für öffentliche Grün- oder Platzbereiche. Die Variante 1 umfasst eine alternative Festlegung des Waldabstandes ab der Flurstücksgrenzen und nicht ab der äußeren Kante der Baumkrone. Hier würde ein Grundstück mehr im Geltungsbereich entwickelt werden können. Da aber davon ausgegangen wird, dass der Knick an der östlichen Plangebietsgrenze mit zum Wald zählt und der Waldabstand an der Kante der Baumkronen zu ermitteln ist, wurde diese Variante verworfen.

Die Gemeinde hat sich für die Variante 2 entschieden (mittlere Abbildung).



**Abbildung 5 - Bebauungskonzepte (3 Varianten)**

Quelle: erstellt von dn.stadtplanung in Kooperation mit Herrn Pollok vom Landschaftsarchitekturbüro Günther und Pollok, Itzehoe, Stand: Januar 2020

## Ver- und Entsorgung

Laut Bodengutachten (Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, Stand Jan. 2020) haben der obere Sand und der pleistozäne Sand eine sehr gute Durchlässigkeit und sind gem. DWA-A 138 zur Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels ist eine Versickerung nur mittels Mulden genehmigungsfähig. Somit kann eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Auflagen erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Müllfahrzeuge können die Planstraße nicht befahren, sodass die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an der Seestraße zu sammeln sind.

## 4. Flächenbilanz

---

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungskonzept (Variante 2) ausgewiesenen Flächen wieder:

**Tabelle 2 - Flächenbilanz**

Bezeichnung	ha
Wohngrundstück insgesamt	0,41
davon Wohnbauflächen ohne Waldabstand	0,30
davon Wohnbauflächen im Waldabstand	0,11
Öffentliche Erschließungsflächen inkl. Weg, Parkplätze	0,09
Öffentliche Grünflächen	0,23
Flächen, die ggf. den Nachbarn verkauft werden	0,03
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>0,76</b>

Anzahl Baugrundgrundstücke | 5 |

Stand: Januar 2020

## 5. Kosten

---

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der 2. F-Planänderung können zurzeit noch keine Erschließungskosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Kosten durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

## 6. **Abbildungsverzeichnis**

---

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich .....	3
Abbildung 2 Regionalplan (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 1998): .....	5
Abbildung 3 - Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Bokel.....	7
Abbildung 4 - wirksamer Flächennutzungsplan mit eingekreistem Geltungsbereich .....	8
Abbildung 5 - Bebauungskonzepte (3 Varianten).....	10
Tabelle 1 - Verfügbarkeit der priorisierten Innenraumpotentiale.....	6
Tabelle 2 - Flächenbilanz .....	11